

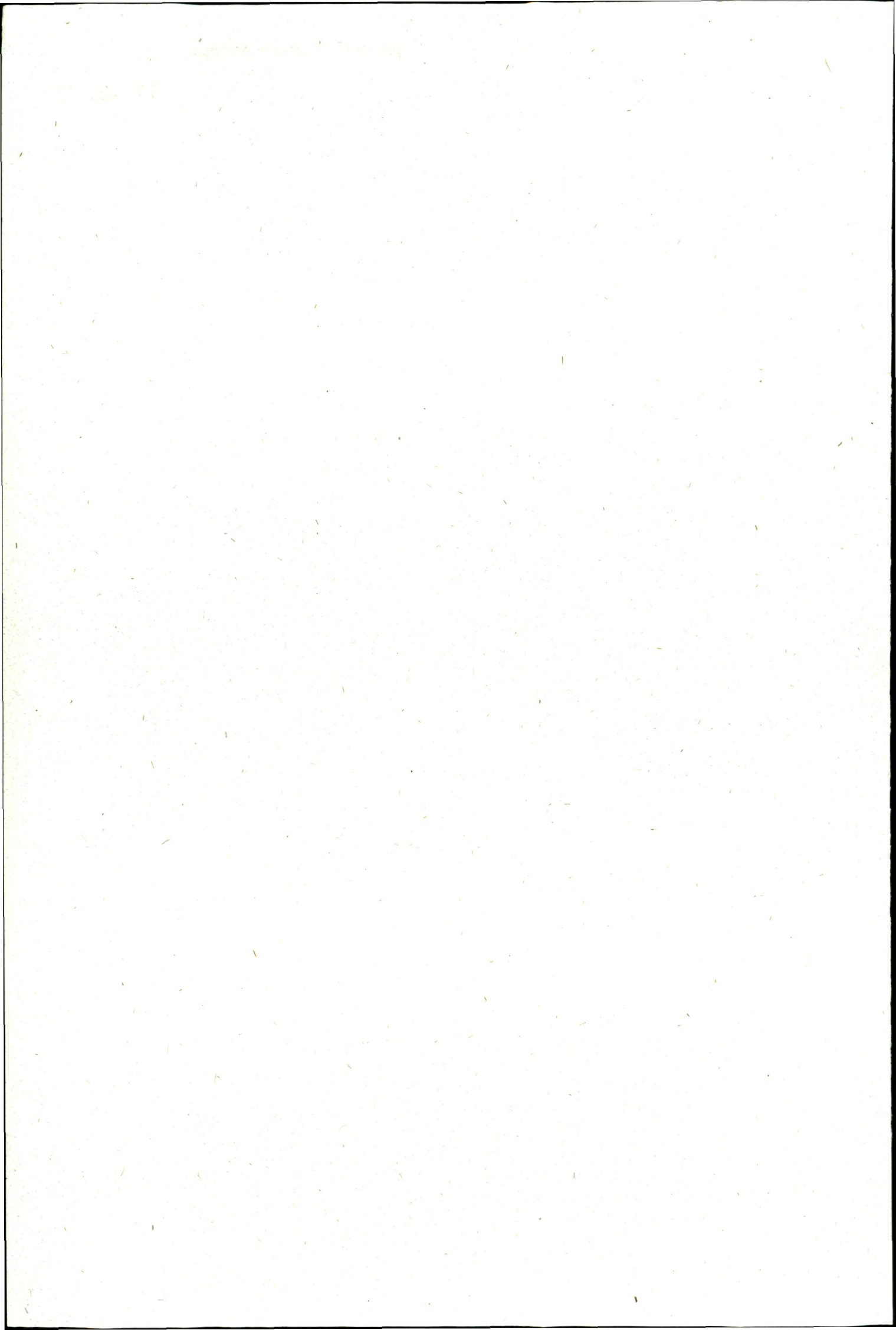
07 AUG 1998

K.B.
P.

Onderzoek van de tweede woningen in de kustgemeenten

fase 2

WES



ICZM
026502

Onderzoek van de tweede woningen in de kustgemeenten

fase 2

Augustus 1998

Studie uitgevoerd in opdracht van de Provincie West-Vlaanderen

WES

1911

1912

INHOUDSTAFEL

	<u>Blz.</u>
HOOFDSTUK 1 : ALGEMEENHEDEN.....	1
1. Structuur van het onderzoek.....	1
2. Methode	2
HOOFDSTUK 2 : RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK.....	6
1. Knokke-Heist	6
2. Zeebrugge	10
3. Blankenberge	13
4. De Haan	16
5. Bredene.....	20
6. Oostende.....	23
7. Middelkerke	27
8. Nieuwpoort	31
9. Koksijde.....	35
10. De Panne	39
11. Enkele besluiten	42
BIJLAGE : DEFINITIES.....	44

HOOFDSTUK 1 : ALGEMEENHEDEN

1. STRUCTUUR VAN HET ONDERZOEK

Voorliggend rapport is het resultaat van de tweede fase van het "Onderzoek van de tweede woningen in de kustgemeenten".

In de eerste fase van dit onderzoek (neergelegd in juni 1998) is in vrij globale termen een beeld gegeven van het fenomeen van de tweede woningen (tweede verblijven en huurvakantiewoningen : aantal en evolutie van het aantal). Meer bepaald ging de aandacht vooral naar de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen (voor definities : zie bijlage).

In de tweede fase is dieper ingegaan op de situatie anno 1997 (voor Zeebrugge : 1998; zie hierna). In samenspraak met de opdrachtgever is beslist het onderzoek te beperken tot de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen. Het voorwerp van het onderzoek is de ligging van deze constructies. De vraag is dus niet : hoe zijn zij gespreid over de kust ? Deze vraag werd reeds beantwoord in fase 1. Thans is aan de orde : hoe zijn zij gespreid binnen elk van de kustgemeenten.

In de derde fase tenslotte zal voor een aantal later te bepalen ruimtelijke eenheden nagegaan worden hoe de situatie was in 1989. Dit zal toelaten bepaalde verschuivingen in de ruimte en in de tijd (1989-1997) te detecteren. De keuze van de ruimtelijke eenheden die in deze fase nader onderzocht zullen worden, zal gebeuren in samenspraak met de opdrachtgever.

2. METHODE

Voor deze fase van het onderzoek baseren wij ons, zoals voor de eerste fase, op de belastingskohieren op de tweede woningen. Elke kustgemeente beschikt over dergelijke kohieren. Zoals in de eerste fase betreft het de situatie 1997. Enkel Zeebrugge vormt hierop een uitzondering. In 1997 konden wij slechts beschikken over het totaal aantal en niet over de preciese ligging. Naar aanleiding van voorliggend onderzoek is de vraag naar de ligging op nieuw gesteld. De bevoegde stedelijke dienst heeft ons meegedeeld hoeveel individuele huurvakantiewoningen en individuele tweede verblijven er in elke statistische sector aanwezig waren in 1998. Overeenkomstige gegevens voor 1997 konden niet meer verstrekt worden zodat Zeebrugge in deze fase van het onderzoek een min of meer aparte positie inneemt. Hieraan dient evenwel weinig of geen belang gehecht.

Voor het onderzoek naar de spreiding van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen werd iedere kustgemeente opgedeeld in relevante "ruimtelijke eenheden".

Hoe werden dergelijke ruimtelijke eenheden afgebakend ? In eerste instantie is gedacht aan de zogenaamde "statistische sectoren", zoals gebruikt in de Volkstelling van het Nationaal Instituut voor de Statistiek. Voor de Volkstelling is iedere gemeente opgesplitst in een aantal sectoren die elk op zich een zekere "ruimtelijke eenheid" uitmaken. Het gebruik van deze statistische sectoren heeft bovendien het voordeel dat eventueel andere gegevens (die eveneens per statistische sector worden verzameld, in de eerste plaats gegevens van de Volkstelling) kunnen gekoppeld worden aan de gegevens omtrent de individuele tweede verblijven en huurvakantiewoningen. Een probleem is evenwel dat de kustgemeenten samen zowat 300 statistische sectoren tellen. Met andere woorden : deze statistische sectoren moesten op een verantwoorde wijze samengevoegd worden tot een kleiner aantal eenheden.

Bij de vorming van de "ruimtelijke eenheden" hadden de auteurs van voorliggend rapport dus de handen niet volledig vrij : zij waren gebonden aan de grenzen van de statistische sectoren en konden dus niets anders doen dan ze op een verantwoorde wijze samenvoegen. De samenvoeging gebeurde op basis van terreinkennis en onderzoek van luchtfoto's en van topografische kaarten. Rekening werd gehouden met de ligging ten opzichte van het strand, de kenmerken van het bebouwingsweefsel, de aard van bebouwing, de aanwezigheid van belangrijke (eventueel scheidende) verkeersinfrastructuur en dergelijke meer.

Dit heeft geleid tot volgende categorieën :

1. **Kernzone(s) van de badplaats(en)** : in principe de statistische sectoren die grotendeels bestaan uit het bebouwingsweefsel langs de zeedijk en, waar relevant, langs een hierop aansluitende belangrijke landinwaartse straat (bijvoorbeeld de Zeelaan in De Panne of de Lippenslaan in Knokke-Heist). Voor Oostende wordt hiervan enigszins afgeweken : de kernzone is iets groter genomen en beslaat de ruimte ten noorden van de lijn Nieuwpoortsesteenweg-Peter Benoitstraat-Kaïrostraat-station.
In de hierna volgende gemeentelijke tabellen en op de kaarten zijn deze kernzones aangeduid met het cijfer 1 (indien er slechts één kernzone aangeduid is) of met de aanduiding 1.1., 1.2., 1.3., enz. (indien meerdere kernzones onderscheiden worden).
2. Wijken die **aansluiten op de kernzone(s)** van de badplaatsen. Het betreft in wezen "de rest" van de badplaats. Deze "rest" wordt doorgaans uitgesplitst in meerdere ruimtelijke eenheden. Zo werd bijvoorbeeld in "de rest van de badplaats Blankenberge" het gebied Uitkerke onderscheiden van de overige wijken die tot "de rest" behoren.
Analoog met de aanduidingen 1. of 1.1., 1.2., enz. voor de kernzones worden in de tabellen en op de kaarten deze ruimtelijke eenheden steeds aangeduid met 2. of 2.1., 2.2., enz.
3. **Kerkdorpen**. Het gaat in de eerder oudere bebouwingsconcentraties die veelal op de grens tussen duinen en polders totstandkwamen en aanvankelijk duidelijk gescheiden waren van de bebouwingsconcentraties bij het strand. In de loop der jaren groeiden beide concentraties naar elkaar toe. Typische voorbeelden zijn : Koksijde-dorp en Oostduinkerke-dorp (ten opzichte van Koksijde-bad en Oostduinkerke-bad). Ook "Nieuwpoortstad" is hier opgenomen als een "kerkdorp". In sommige gevallen ligt de aanduiding niet voor de hand. Zo zou men Uitkerke kunnen beschouwen als een kerkdorp. Anderzijds is Uitkerke zodanig vergroeid met Blankenberge dat in dit onderzoek ervoor geopteerd werd Uitkerke te benoemen als een ruimtelijke eenheid "aansluitend bij de kernzone Blankenberge".
De als kerkdorp aangeduide ruimtelijke eenheden zijn op de kaarten en in de tabellen aangeduid met 3. of 3.1., 3.2., enz.
4. Een aantal kerkdorpen hebben vrij recente uitbreidingen gekend. Zij worden benoemd als **randen van kerkdorpen**. De hier beoogde ruimtelijke eenheden vindt men bijvoorbeeld bij de kerkdorpen van Koksijde en Oostduinkerke en tussen Nieuwpoort-bad en Nieuwpoortstad. Ook hier ligt de keuze niet steeds voor de hand en is de zaak iets arbitrair : sommige van deze "randen" zouden ook kunnen beschouwd worden als wijken die "aansluiten op de kernzone van de badplaats".
De "randen van de kerkdorpen" zijn steeds aangeduid met het cijfer 4. of met 4.1., 4.2., enz.

5. Binnen de kustgemeenten bevinden zich ook **polderdorpen** : dorpen die meestal nogal geïsoleerd liggen in het agrarisch gebied en doorgaans kleinschalig zijn. Duidelijke voorbeelden zijn : Klemskerke, Vlissegem, Schore, Wulpen, ... Een enigszins uit de toon vallend polderdorp is Westkapelle : het is groter en heeft zich uitgebreid tot tegen de badplaats Knokke-Heist.
De polderdorpen zijn hierna steeds aangeduid met 5. of met 5.1., 5.2., enz.
6. Precies het geval Westkapelle heeft ertoe geleid dat ook een afzonderlijke aanduiding gegeven is aan ruimtelijke eenheden die als een **rand van een polderdorp** worden omschreven. Een "rand van een polderdorp" wordt aangeduid met het cijfer 6.
7. Voorgaande categorieën hebben te maken met vormen van bewoningsconcentraties. Buiten deze concentraties komen uiteraard nog woningen (ook individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen) voor in de agrarische open ruimte, met name in de **polders**. Zij zijn aangeduid met het cijfer 7.
8. Tenslotte zijn er nog ruimten die buiten beschouwing gelaten werden omdat men er normalerwijze praktisch geen individuele tweede verblijven of individuele huurvakantiewoningen aantreft : (onbebouwde) duinencomplexen, havengebieden, bedrijventerreinen, militaire domeinen, ... Deze **resteenheden** zijn aangeduid met het cijfer 8.

Bij deze beschrijving van de methode dient nog het volgende opgemerkt.

- Sommige statistische sectoren kunnen tot meer dan één van deze zeven categorieën gerekend worden (bijvoorbeeld : deels polder, deels polderdorp). Er is in die gevallen een beredeneerde keuze gedaan in functie van de concrete situatie.
- Uit het voorgaande blijkt dat de toewijzing van bepaalde ruimtelijke eenheden tot één van de genoemde categorieën soms arbitrair was (noem je een bepaalde ruimtelijke eenheid bijvoorbeeld een "rand van een kerkdorp" dan wel een wijk "aansluitend bij een kernzone van een badplaats" ?). Dit is geen groot probleem omdat uiteindelijk de naamgeving niet belangrijk is. Wél belangrijk is dat deze ruimtelijke eenheid als een afzonderlijke entiteit is afgelijnd en als zodanig kan onderzocht worden.

Een voorstel tot afbakening van "ruimtelijke eenheden" is door de opdrachtnemer opgemaakt en voorgelegd aan de opdrachtnemer. In onderlinge samenspraak is dan de definitieve afbakening gebeurd.

Hierna wordt de ligging van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in elk van de kustgemeenten onderzocht¹. In eerste instantie wordt de ruimtelijke spreiding ervan nagegaan, met andere woorden : waar zijn ze vooral gesitueerd ? Ook is het de betrachting aan te tonen hoe groot het aandeel is van de individuele tweede verblijven en huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen binnen elk van de ruimtelijke eenheden. Een situatie waarbij wij bijvoorbeeld 100 eenheden tellen op een totaal van 1.000 woningen is immers verschillend van de situatie waarbij die 100 eenheden voorkomen in een gebied waar het totaal aantal woningen slechts 200 bedraagt.

Over het totaal aantal woningen kunnen wij ons slechts een ruw beeld vormen wegens het gebrek aan actuele gegevens. In feite moeten wij teruggrijpen naar de Volkstelling van 1991 die per statistische sector aangeeft hoeveel bewoonde particuliere woningen er zijn; de tweede verblijven en de huurvakantiewoningen zijn hierin niet opgenomen. Noodgedwongen wordt in voorliggend rapport het beeld van de totale particuliere woningvoorraad gevormd door samenvoeging van de gegevens van de Volkstelling 1991 met de gegevens over de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen 1997 (of zelfs 1998). Het is duidelijk dat dit beeld met omzichtigheid moet bekeken worden. Het gebruik van twee zeer verschillende bronnen (belastingskohieren en Volkstelling) laat bovendien ook verwachten dat er tussen beide bronnen onderlinge verschillen zijn omtrent definities. Daarom worden in dit verband afgeronde getallen opgenomen in de betrokken tabellen (aantal eenheden) en wordt de bespreking ervan vrij algemeen gehouden.

¹ Zuienkerke wordt niet beschouwd als kustgemeente. Deze pure poldergemeente heeft evenwel een noordelijke uitloper die zich uitstrekt tot tegen de duinen (nabij Wenduine). In deze uitloper is een villawijk ontstaan (gekend als Begijnhof of als Lekkerbek; ongeveer 60 woningen) die in feite een aanhangsel vormt van de badplaats Wenduine. Deze wijk is dus niet opgenomen in voorliggend onderzoek.

HOOFDSTUK 2 : RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK

In wat volgt wordt per kustgemeente gegeven :

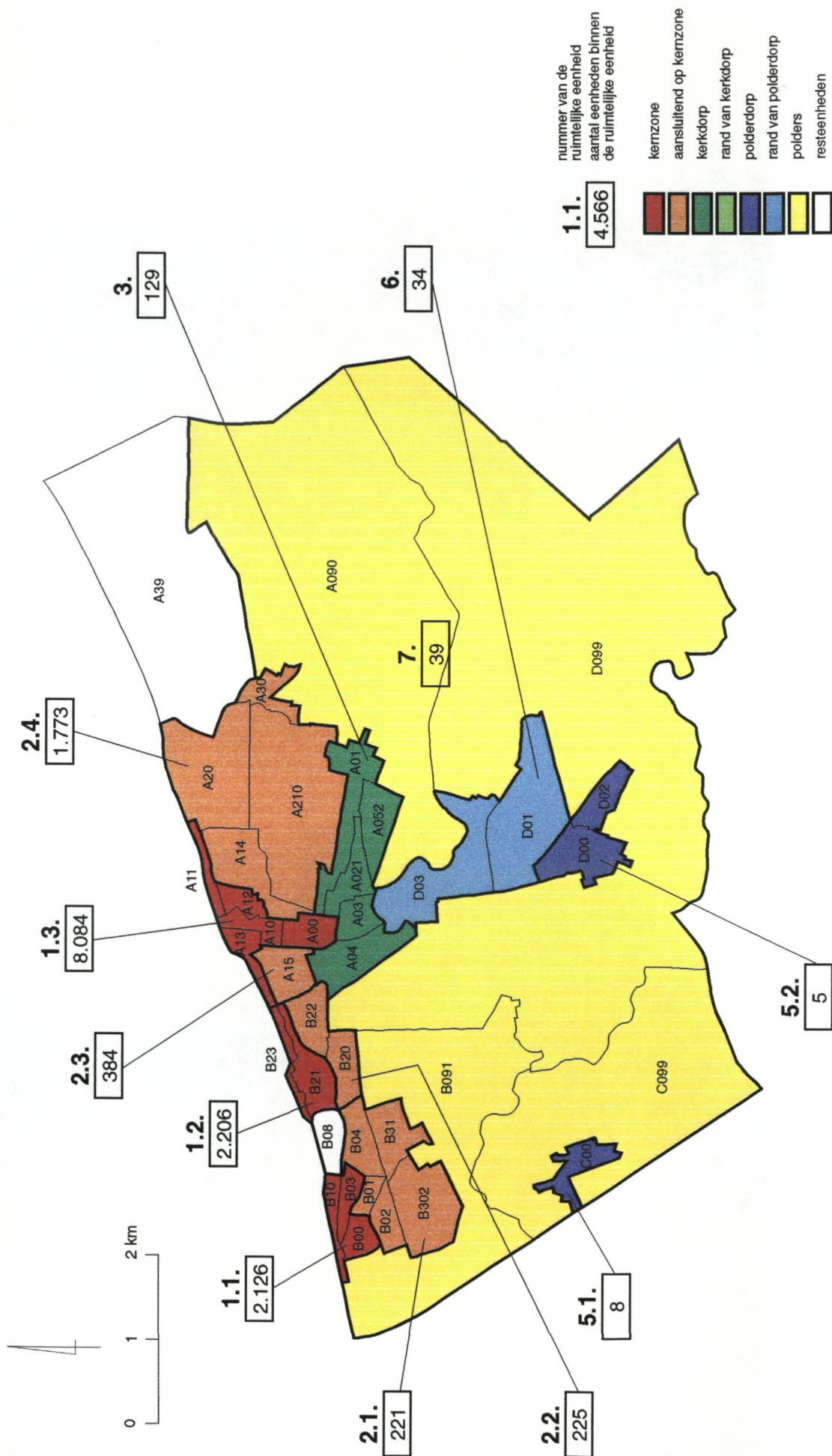
- een tabel die de ligging van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen weergeeft;
- een kaartje met dezelfde informatie;
- een tabel die zich toespitst op het belang van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen ten aanzien van de totale woningvoorraad. In hoofdstuk 1 is gewezen op de noodzaak dit materiaal omtrent de totale woningvoorraad omzichtig te gebruiken;
- een overzicht van een aantal vaststellingen.

1. KNOKKE-HEIST

Tabel 1.1 : Ligging van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in Knokke-Heist, 1997

Ruimtelijke eenheid	Statistische sectoren	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)
1.1. Kernzone badplaats Heist	B10, B00, B03	2.126	14,0
1.2. Kernzone badplaats Duinbergen	B23, B21	2.206	14,5
1.3. Kernzone badplaats Knokke	A00, A10, A11, A12, A13	8.084	53,1
2.1. Aansluitend op de kernzone Heist	B01, B02, B04, B31, B302	211	1,4
2.2. Aansluitend op de kernzone Duinbergen	B20, B22	225	1,5
2.3. Aansluitend op de kernzone Knokke, Zegemeer	A15	384	2,5
2.4. Aansluitend op de kernzone Knokke, Het Zoute	A14, A20, A210, A30	1.773	11,6
3. Oud Knokke	A01, A03, A04, A021, A052	129	0,8
5.1. Polderdorp : Ramskapelle	C00	8	0,0
5.2. Polderdorp Westkapelle	D00, D02	5	0,0
6. Rand Westkapelle	D01, D03	34	0,2
7. Polders	A090, B091, C099, D099	39	0,3
8. Resteenheden	A39, B08	0	0,0
KNOKKE-HEIST		15.224	100

Kaart 1 : Ligging van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in Knokke-Heist, 1997



Tabel 1.2 : Belang van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in Knokke-Heist, 1997

Ruimtelijke eenheid	Individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen		Totaal aantal woningen (a)		Aandeel van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen (in %)
	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	
1.1. Kernzone badplaats Heist	2.126	14,0	4.150	15	51
1.2. Kernzone badplaats Duinbergen	2.206	14,5	2.780	10	79
1.3. Kernzone badplaats Knokke	8.084	53,1	11.600	41	70
2.1. Aansluitend op de kernzone Heist	211	1,4	1.840	7	11
2.2. Aansluitend op de kernzone Duinbergen	225	1,5	730	3	31
2.3. Aansluitend op de kernzone Knokke, Zegemeer	384	2,5	590	2	65
2.4. Aansluitend op de kernzone Knokke, Het Zoute	1.773	11,6	2.700	10	66
3. Oud Knokke	129	0,8	2.030	7	6
5.1. Polderdorp Ramskapelle	8	0,0	170	1	5
5.2. Polderdorp Westkapelle	5	0,0	410	1	1
6. Rand Westkapelle	34	0,2	700	2	5
7. Polders	39	0,3	400	1	10
8. Resteenheden	0	0,0	0	0	0
KNOKKE-HEIST	15.224	100	28.100	100	54

vooral in kernzones

(a) Zie toelichting onder "2. Methode".

= helft v.d. woningen zijn 2de verblijven

Knokke-Heist : vaststellingen

1. Knokke-Heist is de kustgemeente met het grootst aantal individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen. Circa 15.200 van de ongeveer 66.600 eenheden vinden wij in Knokke-Heist. Dit is niet zo verwonderlijk, mede gezien de uitgestrektheid van de badplaats en de lengte van de zeedijk : van de 33,4 km zeedijk langs de hele kust, vinden wij 7,5 km te Knokke-Heist.
2. In Knokke-Heist vormen de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen ongeveer 55 % van alle woningen.
3. Het grootste aantal (bijna 12.400 of ongeveer 80 %) van deze individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen vinden wij in de drie kernzones van Knokke-Heist, vooral in de kernzone Knokke.
4. In de kernzones van Duinbergen en Knokke bedraagt het aandeel van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen globaal niet minder dan 70 à 80 % van de hele woningvoorraad. In de kernzone Heist (die vrij ver landinwaarts loopt), ligt dit aandeel op ongeveer 50 %; bij een minder landinwaartse aflijning (beperkt tot het gebied ten noorden van de Koninklijke Baan) zou het aandeel eveneens tussen de 70 en 80 % bedragen.
5. Ook in de zones die aansluiten op de kernzone Knokke (zones 2.3. Zegemeer en 2.4. Het Zoute) bereiken de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen grote aandelen van de woningvoorraad : circa 65 %.
6. In het "kerkdorp" Oud Knokke en in de polderdorpen Ramskapelle en Westkapelle (met "rand" richting Knokke) zijn er relatief minder individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen. Zij nemen niettemin toch circa 5 % van het woningpatrimonium in.
7. Ook in het agrarisch poldergebied zijn er (in absolute aantallen) relatief weinig individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen. Toch blijkt het te gaan om circa 10 % van alle woningen in dit gebied. Samen met Nieuwpoort bereikt Knokke-Heist hiermee het grootste aandeel.

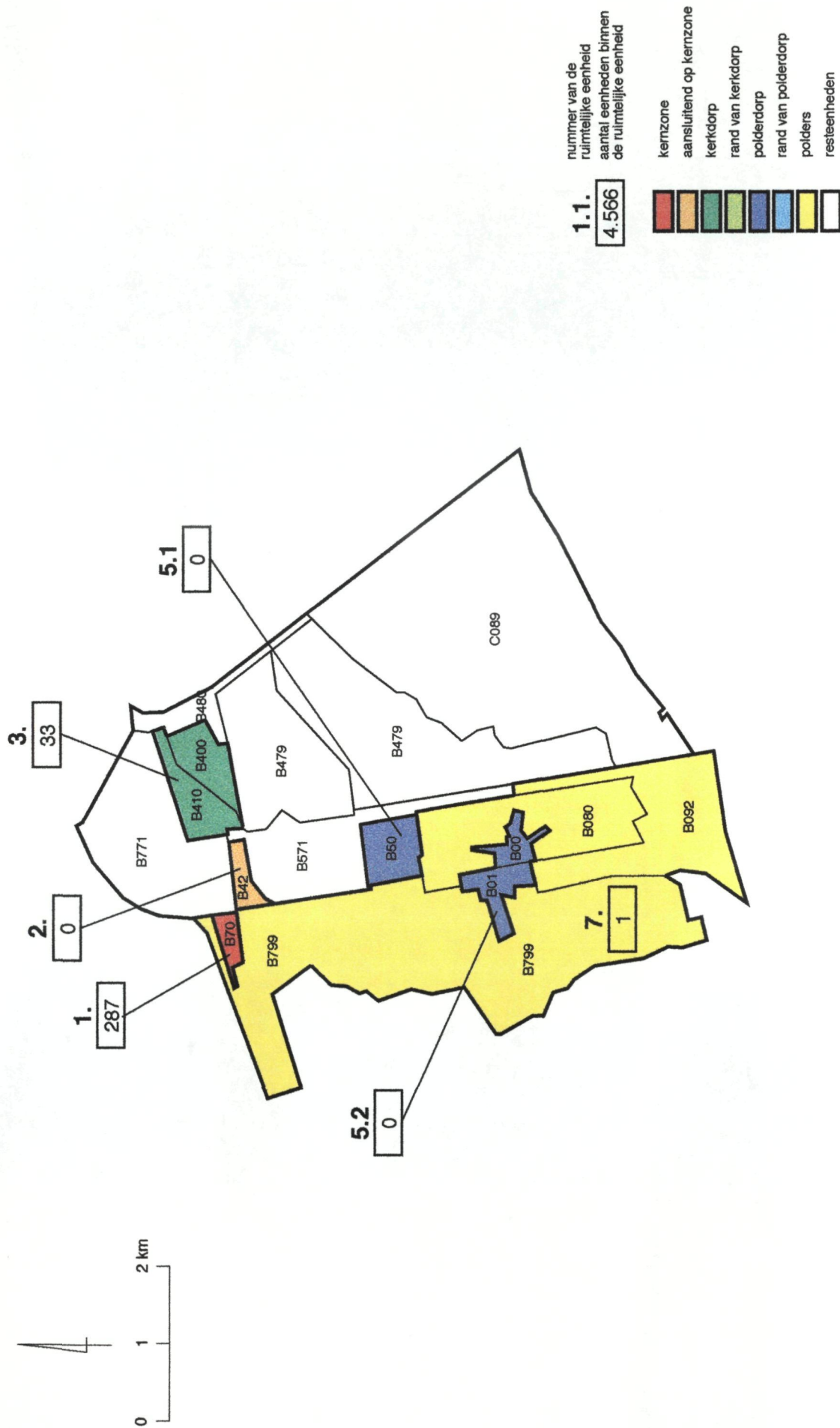
2. ZEEBRUGGE

Tabel 2.1 : Ligging van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantie-woningen in Zeebrugge, 1998

Ruimtelijke eenheid	Statistische sectoren	Aantal eenheden	Aandeel in totaal (in %)
1. Kernzone van de badplaats	B70	287	89,4
2. Aansluitend op de kernzone : Stationswijk	B42	0	0,0
3. Kerkdorp	B400, B410	33	10,3
5.1. Polderdorp Zwankendamme	B50	0	0,0
5.2. Polderdorp Lissewege	B00, B01	0	0,0
7. Polders	B799, B080, B092	1	0,3
8. Resteenheden	B479, B480, B571, B771 C089	0	0,0
ZEEBRUGGE		321(a)	100

(a) In Fase 1 van het "Onderzoek van de tweede woningen in de kustgemeenten" werd voor Zeebrugge het getal 333 vermeld. Dit getal komt overeen met de situatie 1997, zoals dit overigens ook voor de andere gemeenten het geval is. De adressen konden bij de uitvoering van Fase 1 niet bekomen worden. Naar aanleiding van de uitvoering van Fase 2 werd de vraag opnieuw gesteld. Het verzoek werd thans ingewilligd in die zin dat de stedelijke diensten hebben aangegeven hoeveel tweede woningen gekend waren binnen elke statistische sector. Deze gegevens konden slechts beschikbaar gesteld worden voor het jaar 1998 (met name : 321 eenheden, dus licht afwijkend van het getal van 1997).

Kaart 2 : Ligging van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in Zeebrugge, 1998





Tabel 2.2 : Belang van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in Zeebrugge, 1998

Ruimtelijke eenheid	Individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen		Totaal aantal woningen (a)		Aandeel van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen (in %)
	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	
1. Kernzone van de badplaats	287	89,4	700	22	41
2. Aansluitend op de kernzone : Stationswijk	0	0,0	300	10	0
3. Kerkdorp	33	10,3	1.050	33	3
5.1. Polderdorp Zwankendamme	0	0,0	190	6	0
5.2. Polderdorp Lissewege	0	0,0	490	15	0
7. Polders	1	0,3	300	10	0
8. Resteenheden	0	0,0	120	4	0
ZEEBRUGGE	321	100	3.150	100	10

(a) Zie toelichting onder "2. Methode".

Zeebrugge : vaststellingen

1. Zeebrugge is de badplaats met het kleinst aantal individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen (circa 320 eenheden); dit moet ons niet verwonderen, mede gelet op de beperkte grootte van de badplaats; Zeebrugge is de kleinste badplaats van de kust. Deze eenheden nemen ongeveer 10 % in van de totale woningvoorraad.
2. Het overgrote deel van deze individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen (90 %) is terug te vinden in de kernzone van de badplaats. Daar nemen ze ongeveer 40 % van het woningpatrimonium in.
3. Enigszins verwonderlijk is dat er in het polderdorp Lissewege geen enkel individueel tweede verblijf of individuele huurvakantiewoning te melden is.
4. Het feit dat in het agrarische polderlandschap van Zeebrugge slechts één eenheid is genoteerd, kan te maken hebben met de onmiddellijke nabijheid van de haven.

3. BLANKENBERGE

Tabel 3.1 : Ligging van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in Blankenberge, 1997

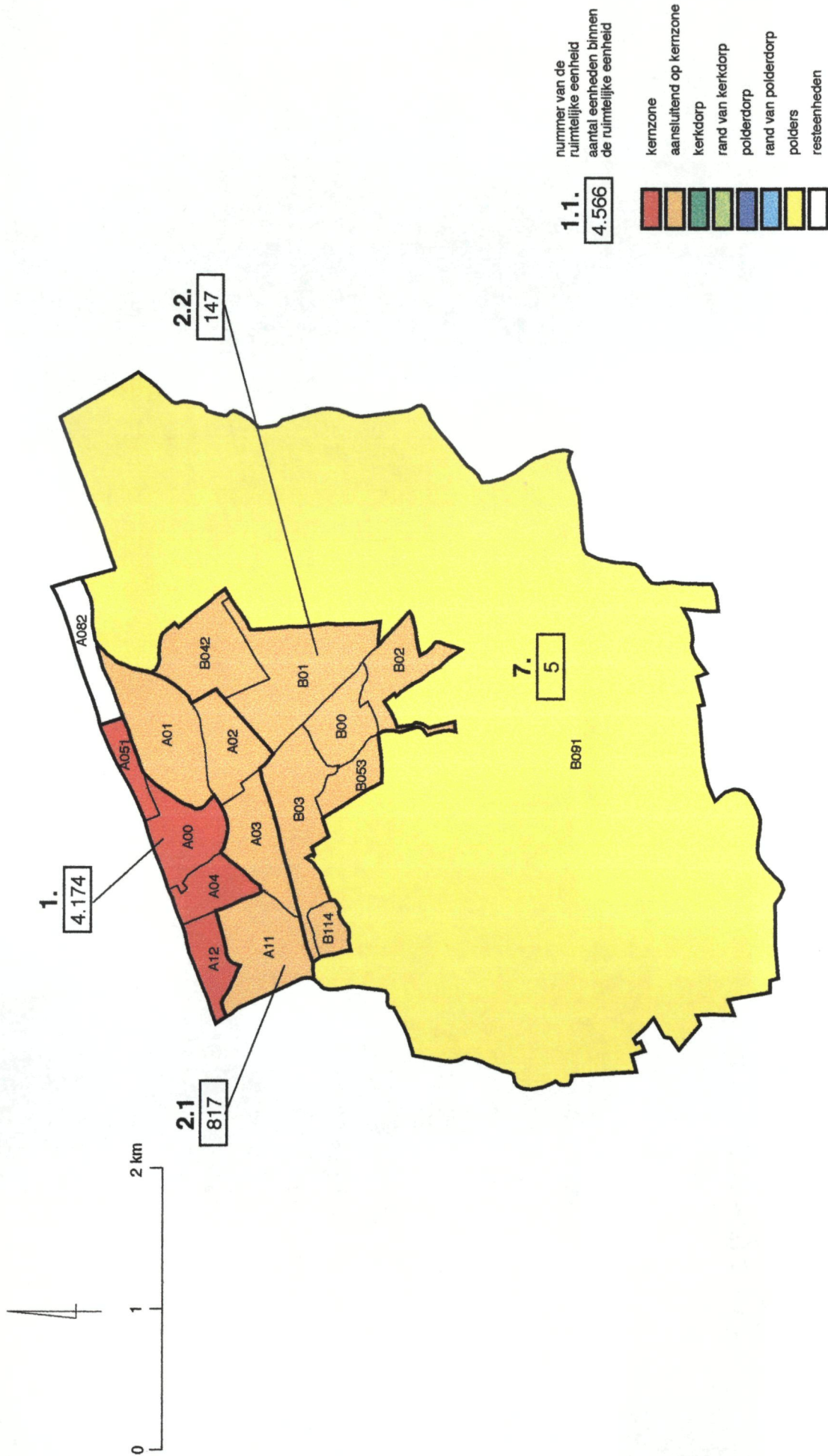
Ruimtelijke eenheid	Statistische sectoren	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)
1. Kernzone van de badplaats	A00, A04, A12, A051	4.174	81,2
2.1. Aansluitend op de kernzone	A01, A02, A03, A11	817	15,9
2.2. Uitkerke	B00, B01, B02, B03, B042, B053, B114	147	2,9
7. Polders	B091	5	0,1
8. Resteenheden	A082	0	0,0
BLANKENBERGE		5.143	100

Tabel 3.2 : Belang van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in Blankenberge, 1997

Ruimtelijke eenheid	Individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen		Totaal aantal woningen (a)		Aandeel van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen (in %)
	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	
1. Kernzone van de Badplaats	4.174	81,2	6.530	52	64
2.1. Aansluitend op de kernzone	817	15,9	3.330	27	24
2.2. Uitkerke	147	2,9	2.450	20	6
7. Polders	5	0,1	140	1	4
8. Resteenheden	0	0,0	0	0	0
BLANKENBERGE	5.143	100	12.450	100	41

(a) Zie toelichting onder "2. Methode".

Kaart 3 : Ligging van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in Blankenberge, 1997





Blankenberge : vaststellingen

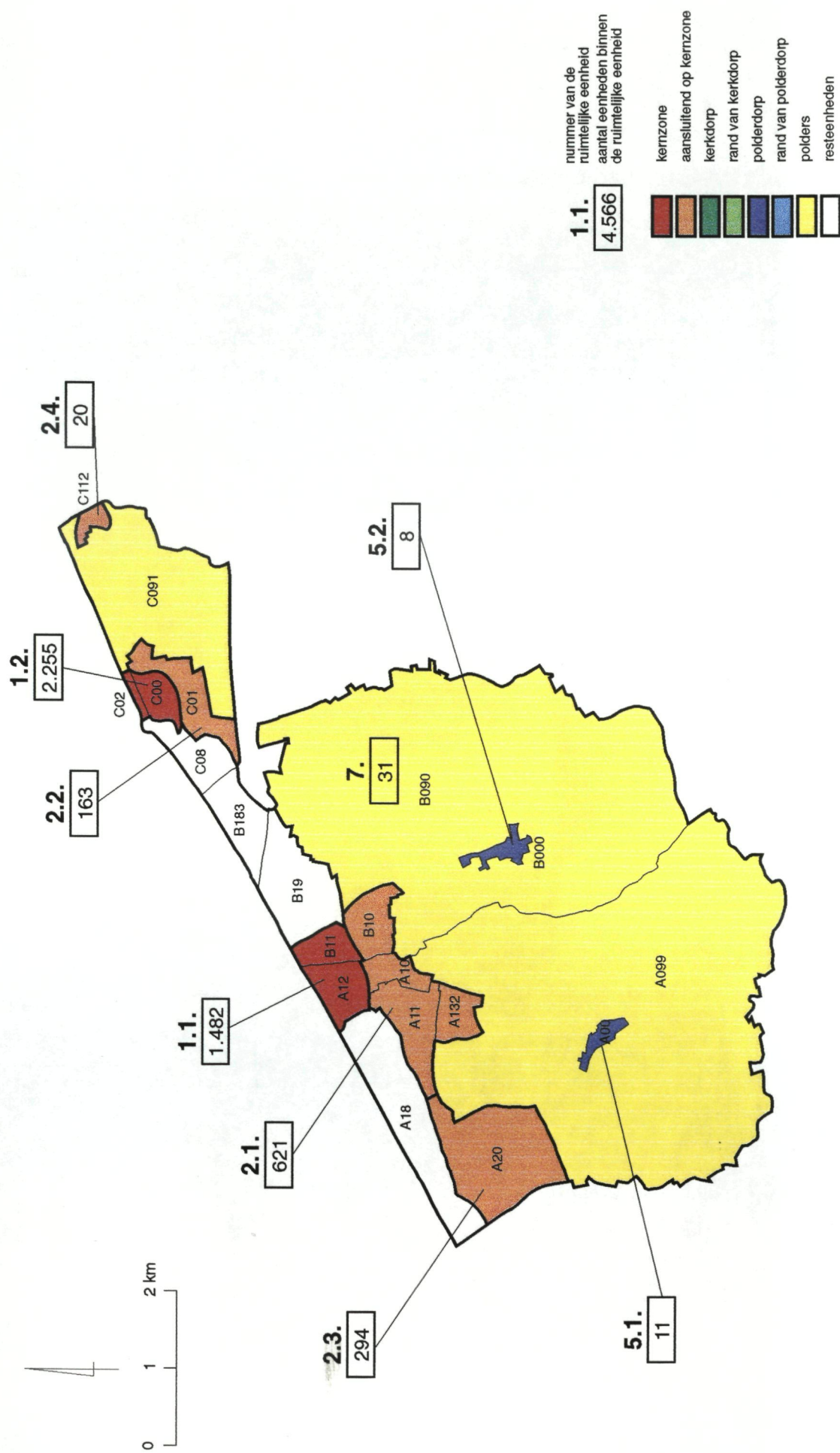
1. Van de ongeveer 5.150 individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in Blankenberge zijn er ongeveer 4.170 gesitueerd in de kernzone : ongeveer 80 % van alle eenheden in deze badplaats.
2. In Blankenberge nemen de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen circa 40 % in van de totale woningvoorraad (in Knokke-Heist was dit bijna 55 %).
3. Het aandeel van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen in de kernzone van Blankenberge bedraagt ongeveer 65 %.
4. Alhoewel Uitkerke ruimtelijk vergroeid is met het oude Blankenberge blijkt toch een duidelijk verschil te bestaan : Uitkerke ("2.2. Uitkerke" in de tabellen en op de kaart) is veel minder belangrijk inzake individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen dan de zone van Blankenberge die aansluit op de kernzone (zone 2.1. in de tabellen en op de kaart). De aandelen ten opzichte van het totaal aantal woningen zijn hiervoor duidelijk : circa 5 % tegenover circa 25 %.
5. In het polderlandschap zijn de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen slechts beperkt aanwezig : het gaat om ongeveer 4 % van het totaal aantal woningen (in Knokke-Heist gaat het om ongeveer 10 %).

4. DE HAAN

Tabel 4.1 : Ligging van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantie-woningen in De Haan, 1997

Ruimtelijke eenheid	Statistische sectoren	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)
1.1. Kernzone badplaats De Haan	A12, B11	1.482	30,3
1.2. Kernzone badplaats Wenduine	C00, C02	2.255	46,0
2.1. Aansluitend op de kernzone van De Haan	A10, A11, A132, B10	621	12,7
2.2. Aansluitend op de kernzone van Wenduine	C01	163	3,3
2.3. Vosseslag	A20	294	6,0
2.4. Harendijke	C112	20	0,4
5.1. Polderdorp Klemskerke	A00	11	0,2
5.2. Polderdorp Vlissegem	B000	8	0,2
7. Polders	A099, B090, C091	31	0,6
8. Resteenheden	A18, B19, B183, C08	13	0,3
DE HAAN		4.898	100

Kaart 4 : Ligging van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in De Haan, 1997



Tabel 4.2 : Belang van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in De Haan, 1997

Ruimtelijke eenheid	Individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen		Totaal aantal woningen (a)		Aandeel van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen (in %)
	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	
1.1. Kernzone badplaats De Haan	1.482	30,3	1.910	21	78
1.2. Kernzone badplaats Wenduine	2.255	46,0	2.900	32	78
2.1. Aansluitend op de kernzone De Haan	621	12,7	1.910	21	33
2.2. Aansluitend op de kernzone Wenduine	163	3,3	690	8	24
2.3. Vosseslag	294	6,0	790	9	37
2.4. Harendijke	20	0,4	100	1	20
5.1. Polderdorp Klemskerke	11	0,2	100	1	11
5.2. Polderdorp Vlissegem	8	0,2	120	1	7
7. Polders	31	0,6	420	5	7
8. Resteenheden	13	0,3	60	1	22
DE HAAN	4.898	100	9.000	100	54

(a) Zie toelichting onder "2. Methode".

= % voor Knokke

De Haan : vaststellingen

1. In De Haan (met ongeveer 4.900 individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen) is bijna 55 % van de woningen in gebruik als individueel tweede verblijf of als individuele huurvakantiewoning. Dit is vergelijkbaar met de situatie in Knokke-Heist.
2. De Haan beschikt over twee kernzones : de zogenaamde "concessie" van De Haan (zone 1.1.) en de kernzone van Wenduine (zone 1.2.). Samen hebben ze ongeveer 3.700 individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen. Het gaat om bijna 80 % van alle eenheden binnen deze kustgemeente.

3. De kernzone van Wenduine heeft duidelijk meer individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen dan de kernzone De Haan (ongeveer 2.250 tegenover ongeveer 1.480 eenheden).
4. Het aandeel van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen binnen de kernzones van De Haan bedraagt bijna 80 %.
5. Wanneer wij de zones bekijken die aansluiten op de kernzones, blijkt dat (in tegenstelling tot de kernzones zelf), de aansluitende zone van De Haan (zone 2.1.) belangrijker is dan de aansluitende zone van Wenduine (zone 2.2.).
6. Los van De Haan en Wenduine vinden we nog twee "aansluitende zones" : Vosseslag (zone 2.3.) en Harendijke (zone 2.4.). Zij sluiten ruimtelijk aan op "aansluitende zones" van andere kustgemeenten, met name van respectievelijk Bredene en Blankenberge en vertonen hiermee ook vergelijkbare kenmerken voor wat betreft het aandeel van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen.
7. De polderdorpen Klemskerke en Vlissegem hebben eveneens een beperkt aantal individuele twee verblijven en individuele huurvakantiewoningen ; het blijkt te gaan om circa 10 % van het aantal woningen. Ter vergelijking : in Westkapelle en Ramskapelle ging het om ongeveer 5 %.
8. De polders van De Haan blijken dan weer iets minder individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen te tellen dan de polders van Knokke-Heist : bijna 10 %.

5. BREDENE

Tabel 5.1 : Ligging van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in Bredene, 1997

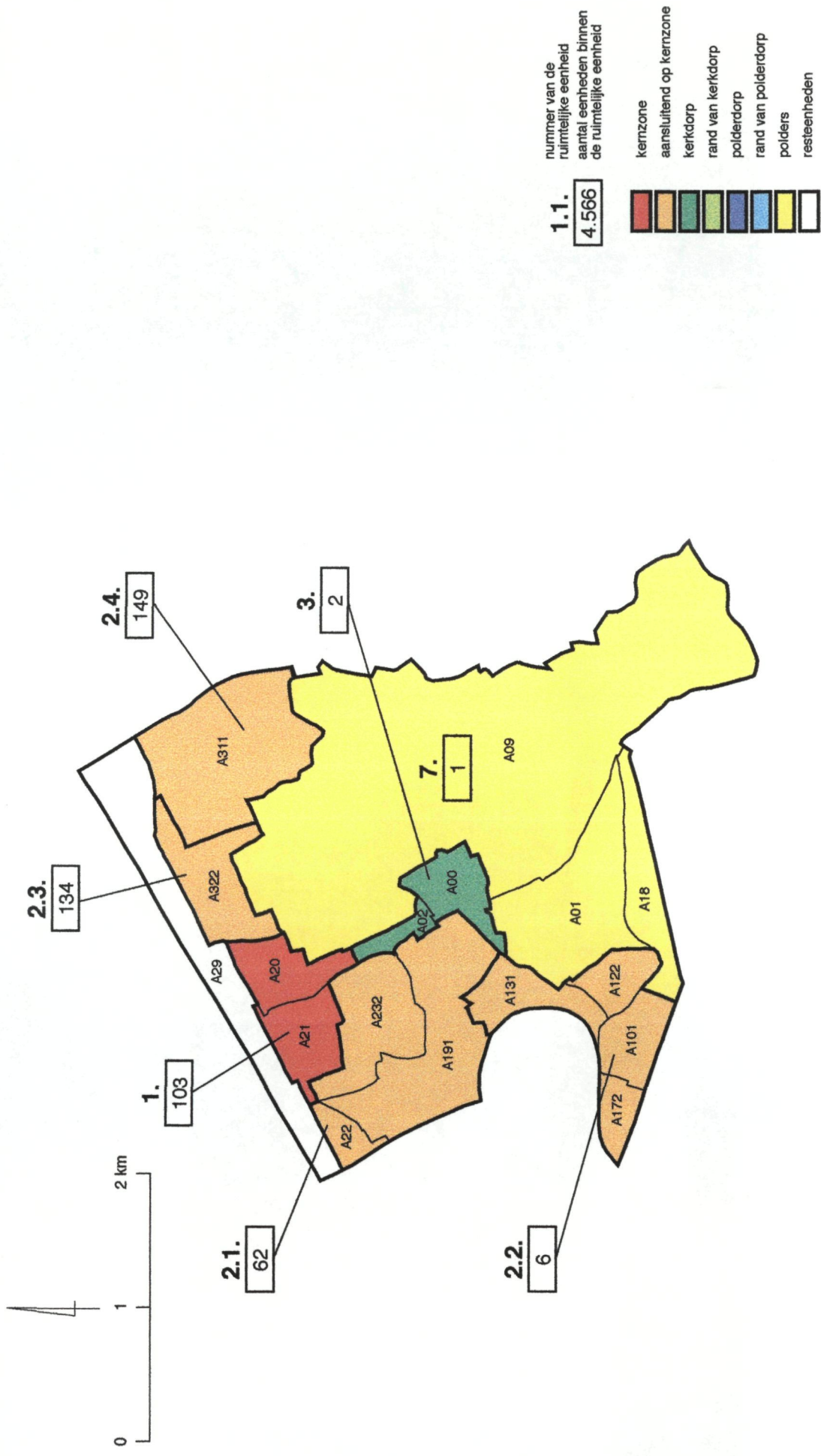
Ruimtelijke eenheid	Statistische sectoren	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)
1. Kernzone van de badplaats	A20, A21	103	22,5
2.1. Aansluitend op de kernzone	A191, A22, A232	62	13,6
2.2. Sas Slijkens	A101, A122, A131, A172	6	1,3
2.3. Koningin Astridlaan	A322	134	29,3
2.4. Maria Duin	A311	149	32,6
3. Kerkdorp	A00, A02	2	0,4
7. Polders	A01, A09, A18	1	0,2
8. Resteenheden	A29	0	0,0
BREDENE		457	100

Tabel 5.2 : Belang van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in Bredene, 1997

Ruimtelijke eenheid	Individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen		Totaal aantal woningen (a)		Aandeel van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen (in %)
	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	
1. Kernzone van de badplaats	103	22,5	1.090	21	9
2.1. Aansluitend op de kernzone	62	13,6	1.080	21	6
2.2. Sas Slijkens	6	1,3	1.530	30	0
2.3. Koningin Astridlaan	134	29,3	210	4	64
2.4. Maria Duin	149	32,6	400	8	37
3. Kerkdorp	2	0,4	530	10	0
7. Polders	1	0,2	230	5	0
8. Resteenheden	0	0	0	0	0
BREDENE	457	100	5.070	100	9

(a) Zie toelichting onder "2. Methode".

Kaart 5 : Ligging van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in Bredene, 1997





Bredene : vaststellingen

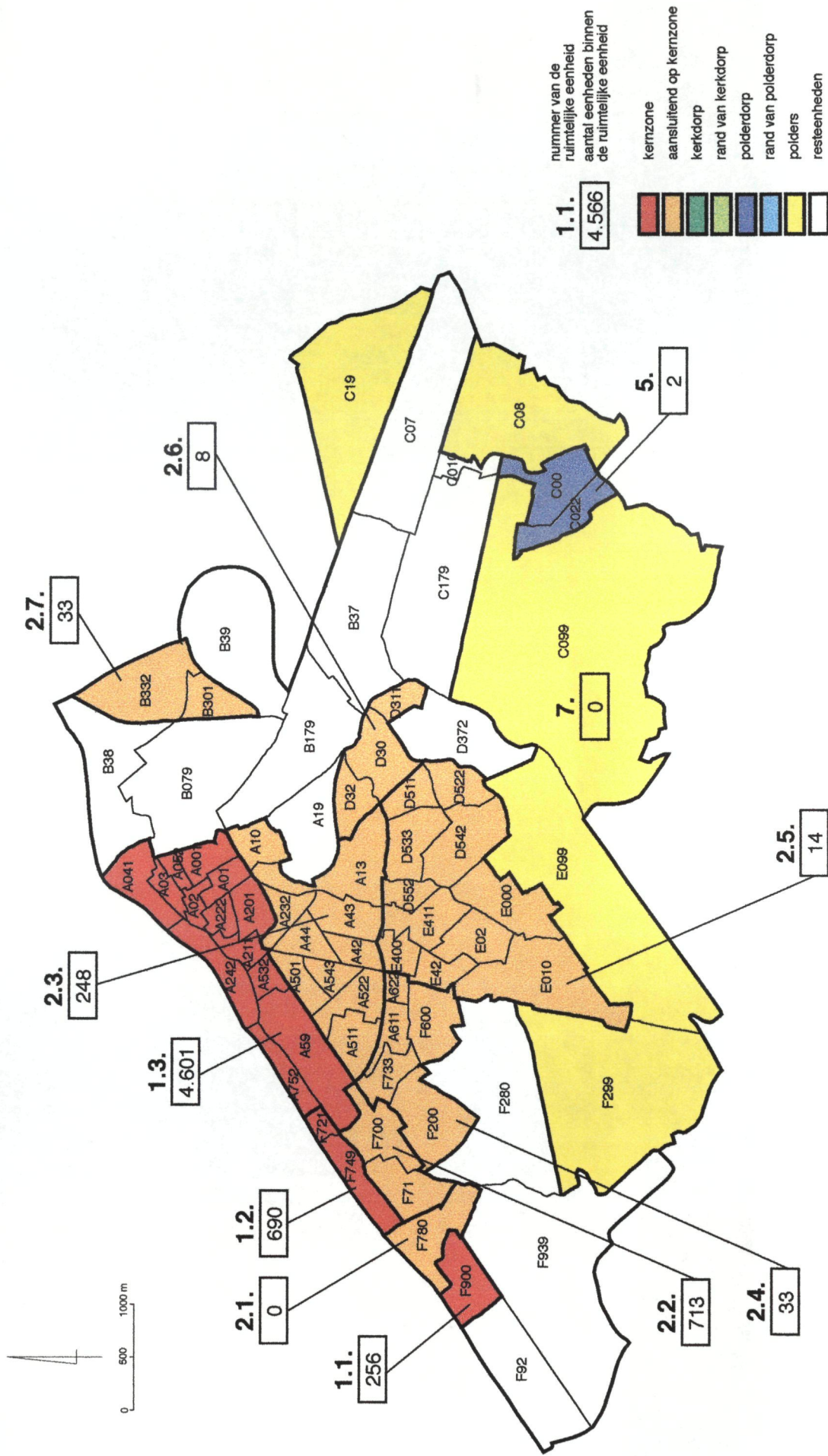
1. Na Zeebrugge (circa 320 eenheden) heeft Bredene het kleinst aantal individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen van alle kustgemeenten (circa 460 eenheden). Rekening houdend met de grootte van de badplaats kan men stellen dat Bredene relatief het kleinste aantal eenheden heeft.
2. Zoals in Zeebrugge is ongeveer 10 % van de woningen in gebruik als individueel tweede verblijf of als individuele huurvakantiewoning.
3. Bredene is de enige badplaats die geen "zicht op zee" heeft : de badplaats is tot ontwikkeling gekomen aan de landwaartse zijde van de duinen terwijl de andere badplaatsen in de duinen tot stand kwamen. Bredene is dan ook de enige badplaats die niet beschikt over een zeedijk.
4. Bredene heeft een opvallende structuur : de toeristische ontwikkeling is vooral gesitueerd in het oosten (met vooral uitgestrekte campings en dergelijke); het westen fungeert grotendeels als een uitbreidingsgebied van de stad Oostende.
5. Daarmee samengaan vinden wij het gros van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen niet in de kernzone van Bredene maar wel in de oostelijke "aansluitende zones" : "2.3. Koningin Astridlaan" en "2.4. Maria Duin". Dit laatste gebied leunt aan bij het gebied "2.3. Vosseslag" van De Haan. Dit is niet enkel ruimtelijk het geval maar ook inzake het aandeel van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen (bijna 40 %).
6. Uit punt 3 hiervoor volgt ook dat de "2.1. aansluitende zone", het gebied "2.2. Sas Slijkens" en het "3. Kerkdorp" zeer weinig betekenis hebben inzake individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen.

6. OOSTENDE

Tabel 6.1 : Ligging van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantie-woningen in Oostende, 1997

Ruimtelijke eenheid	Statistische sectoren	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)
1.1. Kernzone badplaats Raversijde	F900	256	3,9
1.2. Kernzone badplaats Mariakerke	F721, F749	690	10,4
1.3. Kernzone badplaats Oostende	A001, A01, A02, A03, A59, A041, A052, A201, A211, A222, A242, A532, A752	4.601	69,6
2.1. Aansluitend op de kernzone Raversijde	F780	0	0,0
2.2. Aansluitend op de kernzone Mariakerke	F700, F71	713	10,8
2.3. Oostende : deel ten noorden van Elisabethlaan en ten zuiden van Nieuwpoortsesteenweg-Peter Benoitstraat-Kaïrostraat-station	A232, A13, A10, A43, A42, A44, A501, A511, A522, A543	248	3,7
2.4. Oostende Nieuwe Koerswijk (tot Torhoutsesteenweg)	A611, A622, F200, F600, F733	33	0,5
2.5. Oostende Hoge Barrière, Stene-dorp	D533, D552, D511, D522, D542, E000, E02, E010, E400, E42, E411	14	0,2
2.6. Oostende Konterdam	D30, D32, D311	8	0,1
2.7. Oostende Opex	B301, B332	33	0,5
5. Polderdorp Zandvoorde	C00, C022	2	0,0
7. Polders	C099, C19, C08, E099, F299	0	0,0
8. Resteenheden	A19, B37, B38, B39, B079, B179, C07, C010, C179, D372, F280, F92, F939	15	0,2
OOSTENDE		6.613	100

Kaart 6 : Ligging van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in Oostende, 1997





Tabel 6.2 : Belang van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantie-woningen in Oostende, 1997

Ruimtelijke eenheid	Individuele tweede verblijven en individuele huurvakantie-woningen		Totaal aantal woningen (a)		Aandeel van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantie-woningen in het totaal aantal woningen (in %)
	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	
1.1. Kernzone badplaats Raversijde	256	3,9	720	2	36
1.2. Kernzone badplaats Mariakerke	690	10,4	1.160	3	59
1.3. Kernzone badplaats Oostende	4.601	69,6	13.740	37	33
2.1. Aansluitend op kernzone Raversijde	0	0,0	20	0	0
2.2. Aansluitend op kernzone Mariakerke	713	10,8	2.570	7	28
2.3. Oostende : deel ten noorden van Elisabethlaan en ten zuiden van Nieuwpoortsesteenweg-P. Benoitstraat-Kaïrostraat-station	248	3,7	7.520	20	3
2.4. Oostende Nieuwe Koerswijk (tot Torhoutsesteenweg)	33	0,5	2.140	6	2
2.5. Oostende Hoge Barrière, Stene-dorp	14	0,2	4.150	11	0
2.6. Oostende Konterdam	8	0,1	1.380	4	1
2.7. Oostende Opex	33	0,5	1.910	5	2
5. Polderdorp Zandvoorde	2	0,0	690	2	0
7. Polders	0	0,0	160	0	0
8. Resteenheden	15	0,2	640	2	2
OOSTENDE	6.613	100	36.800	100	18

(a) Zie toelichting onder "2. Methode".

Oostende : vaststellingen

1. Als regionale stad heeft Oostende duidelijk een multifunctioneel karakter en neemt zij een aparte plaats in binnen het geheel van de kustgemeenten. In die zin hoeft het niet te verbazen dat slechts ongeveer 20 % van de woningen in gebruik is als individueel tweede verblijf of als individuele huurvakantiewoning (circa 6.600 eenheden op ongeveer 36.800 woningen). Na Zeebrugge en Bredene (circa 10 %) is dit het laagste aandeel.
2. De individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen zijn voor meer dan 80 % gesitueerd in de drie kernzones. Het aandeel in de totale woningvoorraad varieert er van ongeveer 30 tot ongeveer 60 %.
3. De overige individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen zijn vooral te vinden in de zone die aansluit op de kernzone Mariakerke (ongeveer 10 %). Ook hier wordt een vrij hoog aandeel in het totale woningpatrimonium genoteerd : bijna 30 %.
4. In de overige zones van het stedelijk weefsel (die veruit het grootste deel van de stad vormen) zijn de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen zeer beperkt.
5. In het polderdorp Zandvoorde en in het agrarische polderlandschap komen zeer weinig of geen individuele tweede verblijven of huurvakantiewoningen voor.

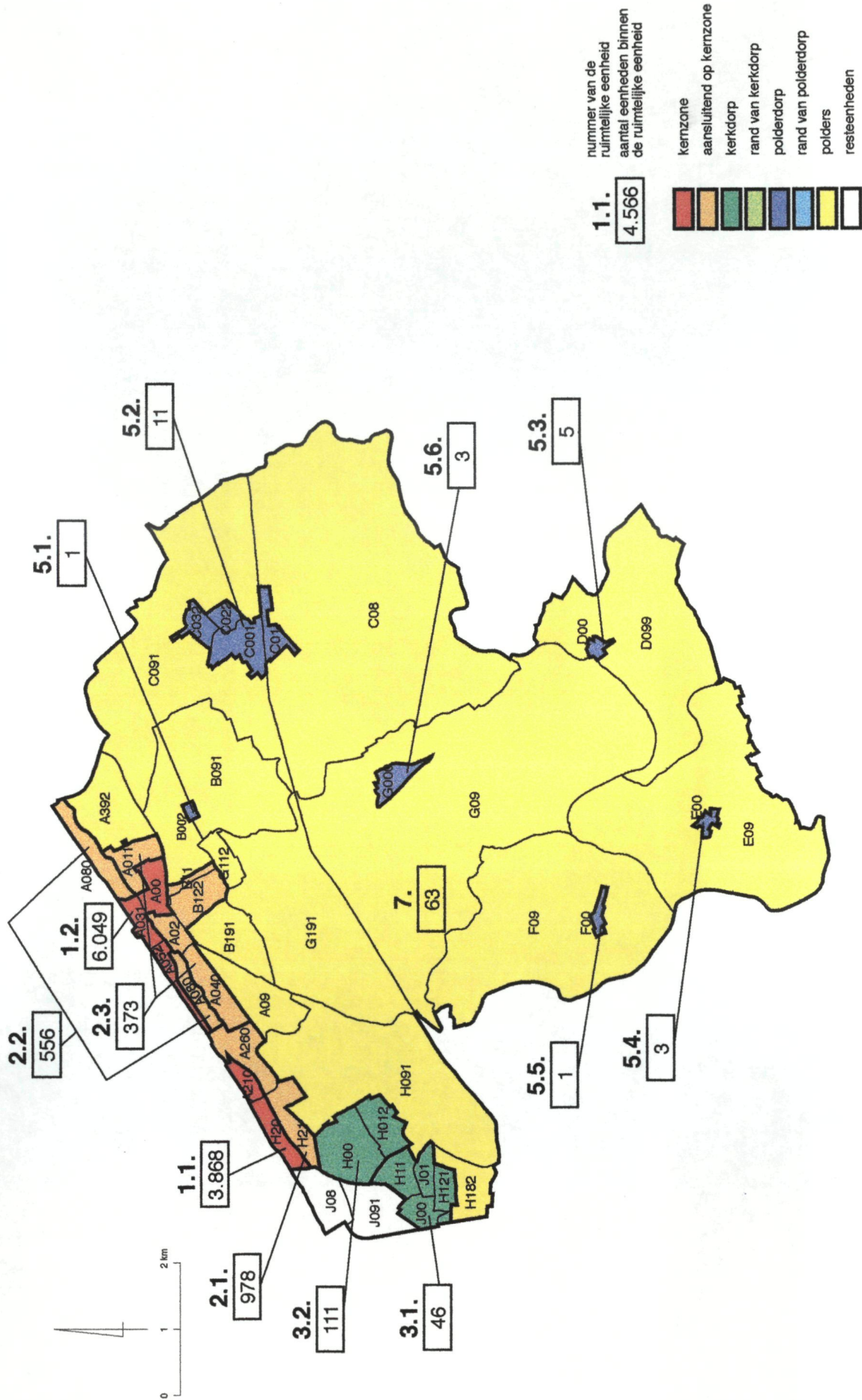
7. MIDDELKERKE

Tabel 7.1 : Ligging van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantie-woningen in Middelkerke, 1997

Ruimtelijke eenheid	Statistische sectoren	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)
1.1. Kernzone badplaats Westende + "Uitbreiding Middelkerke"	A210, H20	3.868	32,0
1.2. Kernzone badplaats Middelkerke	A00, A031, AO52	6.049	50,0
2.1. Aansluitend op kernzone Westende + "Uitbreiding Middelkerke"	H21, A260	978	8,1
2.2. Aansluitend op de kernzone Middelkerke, bij duinen	A080	556	4,6
2.3. Aansluitend op de kernzone Middelkerke	A02, A011, A040, B11, B122	373	3,1
3.1. Kerkdorp Lombardsijde	JO0, JO1, H121, H11	46	0,4
3.2. Kerkdorp Westende	H00, HO12	111	0,9
5.1. Polderdorp Wilskerke	B002	1	0,0
5.2. Polderdorp Leffinge	C01, C001, C022, C032	11	0,1
5.3. Polderdorp Sint-Pieters-Kapelle	DOO	5	0,0
5.4. Polderdorp Schore	E00	3	0,0
5.5. Polderdorp Mannekensvere	F00	1	0,0
5.6. Polderdorp Spermalie	G000	3	0,0
7. Polders	A09, A392, B091, B191, C08, C091, D099, E09, F09, G09, G112, G191, H091, H182	63	0,5
8. Resteenheden	JO8, JO91	1	0,0
MIDDELKERKE		12.069(a)	100

(a) In Fase 1 van het "Onderzoek van de tweede woningen in de kustgemeenten" werd het getal 12.081 vermeld. Op basis van de belastingskohieren (de bron van dit onderzoek) was het niet mogelijk het adres te achterhalen van 12 eenheden.

Kaart 7 : Ligging van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in Middelkerke, 1997





Tabel 7.2 : Belang van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantie-woningen in Middelkerke, 1997

Ruimtelijke eenheid	Individuele tweede verblijven en individuele huurvakantie-woningen		Totaal aantal woningen (a)		Aandeel van de individuele tweede verblijven en huurvakantie-woningen in het totaal aantal woningen (in %)
	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	
1.1. Kernzone badplaats Westende + "Uitbreiding Middelkerke"	3.868	32,0	4.340	24	89
1.2. Kernzone badplaats Middelkerke	6.605	50,7	7.750	43	78
2.1. Aansluitend op badplaats Westende + "Uitbreiding Middelkerke"	978	8,1	1.350	7	72
2.2. Aansluitend op de kernzone Middelkerke : bij duinen	556	4,6	640	4	88
2.3. Aansluitend op de kernzone Middelkerke	373	3,1	870	5	43
3.1. Kerkdorp Lombardsijde	46	0,4	740	4	6
3.2. Kerkdorp Westende	111	0,9	830	5	14
5.1. Polderdorp Wilskerke	1	0,0	20	0	5
5.2. Polderdorp Leffinge	11	0,1	560	3	2
5.3. Polderdorp Sint-Pieters-Kapelle	5	0,0	60	0	8
5.4. Polderdorp Schore	3	0,0	80	0	4
5.5. Polderdorp Mannekenvere	1	0,0	10	0	10
5.6. Polderdorp Spermalie	3	0,0	130	1	2
7. Polders	63	0,5	720	4	9
8. Resteenheden	1	0,0	60	0	2
MIDDELKERKE	12.069	100	18.160	100	66

(a) Zie toelichting onder "2. Methode".

> KNOORKE

Middelkerke : vaststellingen

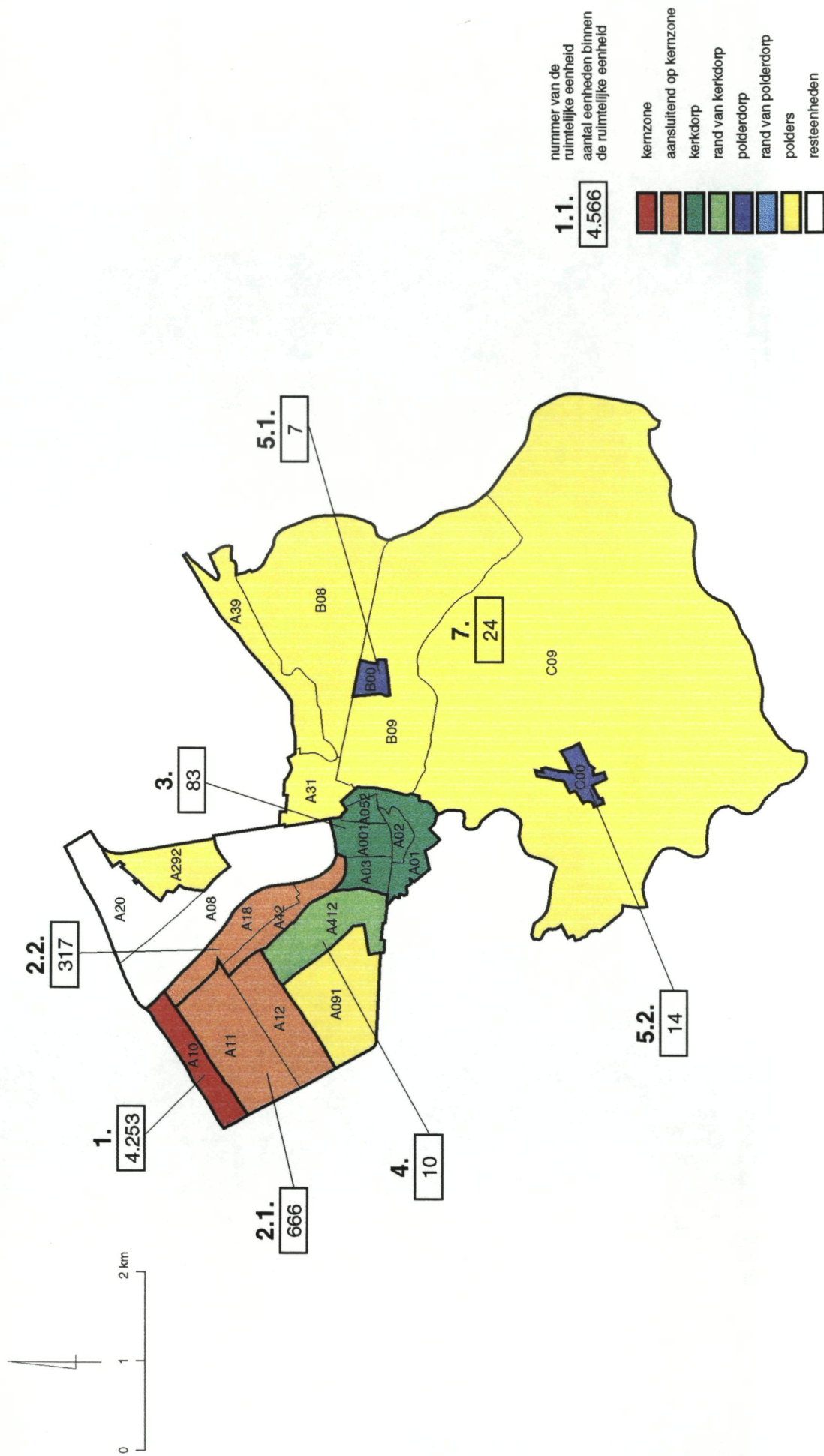
1. Na Knokke-Heist (ongeveer 15.200 eenheden) is Middelkerke de kustgemeente met het grootste aantal individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen : bijna 12.100 eenheden.
2. Een en ander heeft wellicht te maken met de langgerekte vorm van de kustgemeente en meer bepaald met de lengte van de zeedijk : 7 km (in Knokke-Heist : 7,5 km).
3. Deze vorm waarbij bovendien geldt dat de badplaats zeer weinig landinwaarts is uitgebouwd, verklaart ook het overwicht van de kernzones. Circa 9.900 eenheden of zowat 82 % van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen staan in de kernzones. Daar is circa 80 à 90 % van de woningen in gebruik als individueel tweede verblijf of individuele huurvakantiewoning.
4. Dezelfde langgerekte, smalle vorm van de badplaats verklaart ook het vrij groot belang van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in de zones die aansluiten op de kernzones : 1.900 eenheden (16 % van het totaal).
5. In de kerkdorpen Westende en Lombardsijde gaat het om relatief kleine aantallen. Vooral Westende is van belang : ongeveer 15 % van de woningen wordt er gebruikt als individueel tweede verblijf of individuele huurvakantiewoning; in Lombardsijde is dit ongeveer 5 %. De grotere afstand tot het strand kan een verklaring zijn voor het mindere belang van Lombardsijde.
6. De individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen zijn zeer beperkt in de vijf polderdorpen van Middelkerke. Hun aantal varieert van één tot een tiental. Hun aandeel in de totale woningvoorraad varieert van 2 tot 10 %.
7. Ook in het agrarische poldergebied wordt zowat 10 % van de woningen gebruikt als individueel tweede verblijf of individuele huurvakantiewoning (vergelijkbaar met Knokke-Heist, Nieuwpoort - zie hierna - en ook met De Haan).

8. NIEUWPOORT

Tabel 8.1 : Ligging van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantie-woningen in Nieuwpoort, 1997

Ruimtelijke eenheid	Statistische sectoren	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)
1. Kernzone van de badplaats	A10	4.253	78,8
2.1. Aansluitend op de kernzone	A11, A12	666	12,3
2.2. Albert I-laan	A18, A42	317	5,9
3. "Kerkdorp" Nieuwpoort-stad	A001, A01, A02, A03, A052	83	1,5
4. Randen van "kerkdorp" : recente wijk tussen "bad" en "stad"	A412	10	0,2
5.1. Polderdorp Sint-Joris	B00	7	0,1
5.2. Polderdorp Ramskapelle	COO	14	0,3
7. Polders	A31, A39, A091, A292, B08, B09, C09	24	0,4
8. Resteenheden	A08, A20	23	0,4
NIEUWPOORT		5.397	100

Kaart 8 : Ligging van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in Nieuwpoort, 1997



Tabel 8.2 : Belang van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in Nieuwpoort, 1997

Ruimtelijke eenheid	Individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen		Totaal aantal woningen (a)		Aandeel van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen (in %)
	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	
1. Kernzone van de badplaats	4.253	78,8	4.950	55	86
2.1. Aansluitend op de kernzone	666	12,3	1.010	11	66
2.2. Albert I-laan	317	5,9	420	5	75
3. "Kerkdorp" Nieuwpoort-stad	83	1,5	1.700	19	5
4. Randen van "kerkdorp" recente wijk tussen "bad" en "stad"	10	0,2	550	6	2
5.1. Polderdorp Sint-Joris	7	0,1	50	1	14
5.2. Polderdorp Ramskapelle	14	0,3	140	2	10
7. Polders	24	0,4	220	2	11
8. Resteenheden	23	0,4	30	0	77
NIEUWPOORT	5.397	100	9.070	100	59

(a) Zie toelichting onder "2. Methode".

Nieuwpoort : vaststellingen

1. In Nieuwpoort zijn er bijna 5.400 individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen. Dit is ongeveer 60 % van het totaal aantal woningen.
2. Ongeveer 80 % van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen staan in de kernzone van de badplaats; het gaat daar om ongeveer 85 % van alle woningen.
3. De zone die aansluit op de kernzone (zone 2.1.) en ook de zone die via de Albert I-laan naar Nieuwpoort-stad loopt (zone 2.2.), hebben eveneens belang. Ook hier hebben de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen een aandeel van 65 à 75 % in de totale woningvoorraad.

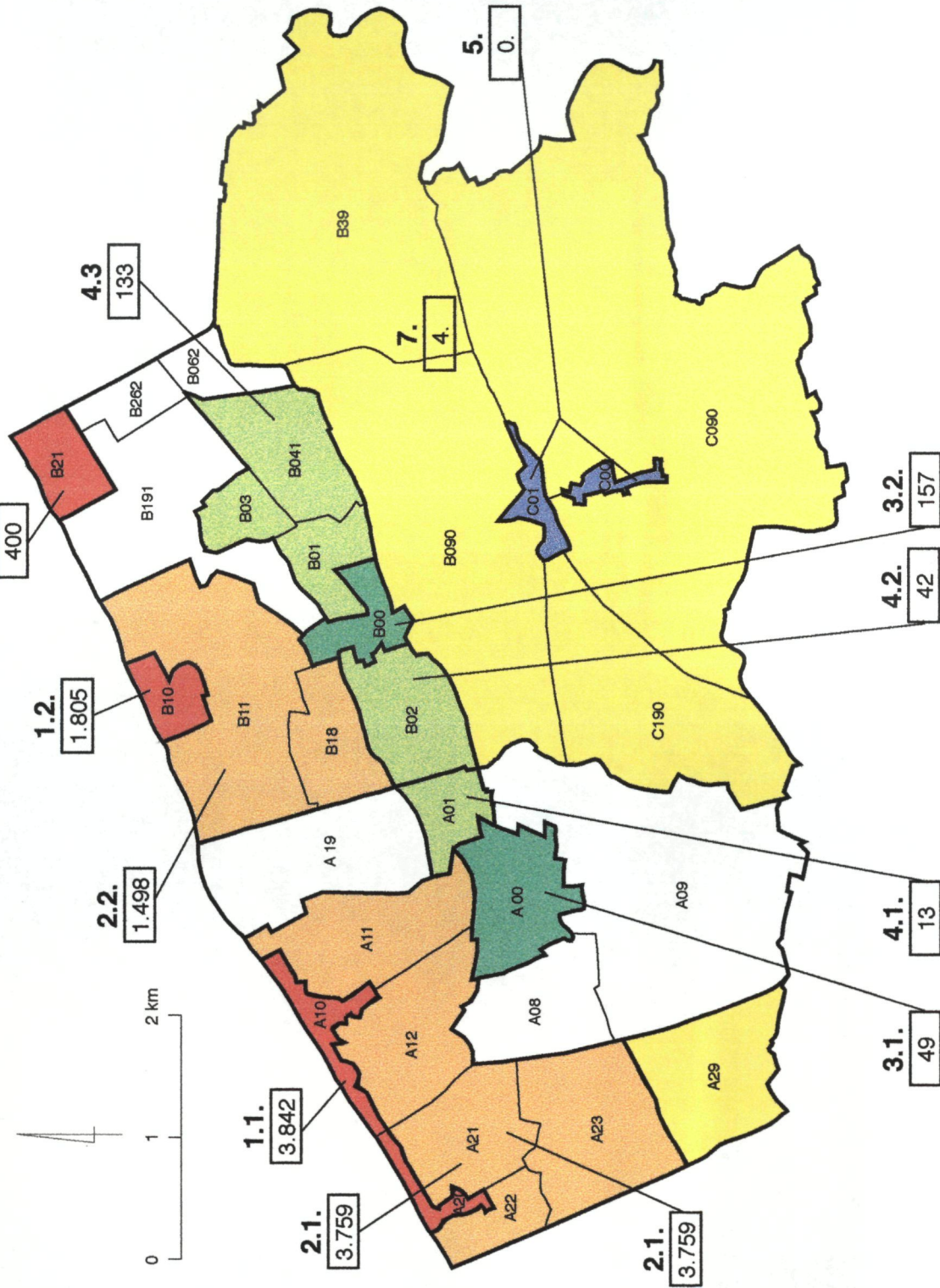
4. In Nieuwpoort-stad en in de recente wijk tussen "bad" en "stad" zijn er weinig individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen.
5. Belangrijker zijn dan weer de polderdorpen Sint-Joris en Ramskapelle. Het gaat niet om hoge absolute aantallen (respectievelijk 7 en 14) maar wel om hun aandeel in het totaal aantal woningen. In Ramskapelle is dit ongeveer 10 %; in Sint-Joris is dit ongeveer 15 %. Van alle polderdorpen van de kustgemeenten bereikt Sint-Joris het grootste aandeel.
6. Ook de polders van Nieuwpoort scoren vrij hoog : ongeveer 10 % van alle woningen zijn een individueel tweede verblijf of een individuele huurvakantiewoning (vergelijkbaar met Knokke-Heist en ook met Middelkerke en De Haan).

9. KOKSIJDE

Tabel 9.1 : Ligging van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantie-woningen in Koksijde, 1997

Ruimtelijke eenheid	Statistische sectoren	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)
1.1. Kernzone badplaats Koksijde	A10, A20	3.842	32,7
1.2. Kernzone badplaats Oostduinkerke	B10	1.805	15,4
1.3. Kernzone badplaats Groenendijk	B21	400	3,4
2.1. Aansluitend op kernzone Koksijde	A11, A12, A21, A22, A23	3.759	32,0
2.2. Aansluitend op kernzone Oostduinkerke	B11, B18	1.498	12,8
3.1. Kerkdorp Koksijde	A00	49	0,4
3.2. Kerkdorp Oostduinkerke	B00	157	1,3
4.1. Randen kerkdorp Koksijde : Galloper	A01	13	0,1
4.2. Randen kerkdorp Oostduinkerke : Westhinder,	B02	42	0,4
4.3. Randen kerkdorp Oostduinkerke : Mariapark, Monobloc	B01, B03, B041	133	1,1
5. Polderdorp : Wulpen	C00, C01	0	0,0
7. Polders	A29, C190, C090, B090, B39	4	0,0
8. Resteenheden	A08, A09, A19, B191, B262, B062	44	0,4
KOKSIJDE		11.746	100

1.3.



12/1/85



Tabel 9.2 : Belang van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in Koksijde, 1997

Ruimtelijke eenheid	Individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen		Totaal aantal woningen (a)		Aandeel van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen (in %)
	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	
1.1. Kernzone badplaats Koksijde	3.842	32,7	4.790	25	80
1.2. Kernzone badplaats Oostduinkerke	1.805	15,4	2.080	11	87
1.3. Kernzone badplaats Groenendijk	400	3,4	510	3	78
2.1. Aansluitend op de kernzone Koksijde	3.759	32,0	6.420	34	59
2.2. Aansluitend op de kernzone Oostduinkerke	1.498	12,8	2.390	13	63
3.1. Kerkdorp Koksijde	49	0,4	660	3	7
3.2. Kerkdorp Oostduinkerke	157	1,3	380	2	41
4.1. Randen kerkdorp Koksijde : Galloper	13	0,1	270	1	5
4.2. Randen kerkdorp Oostduinkerke : Westhinder	42	0,4	290	2	14
4.3. Randen kerkdorp Oostduinkerke : Mariapark, Monobloc	133	1,1	570	3	23
5. Polderdorp Wulpen	0	0,0	60	0	0
7. Polders	4	0,0	260	1	2
8. Resteenheden	44	0,4	220	1	20
KOKSIJDE	11.746	100	18.900	100	62

(a) Zie toelichting onder "2. Methode".

Koksijde : vaststellingen

1. Koksijde heeft iets meer dan dubbel zoveel individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen dan Nieuwpoort. Wel is het aandeel in de totale woningvoorraad ongeveer gelijk : circa 60 %.
2. Opvallend is dat de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen, méér dan in de andere badplaatsen, ook talrijk voorkomen in de zones die "aansluiten" op de kernzones. Dit heeft (onder meer) te maken met de aflijning van de betrokken ruimtelijke eenheden (op basis van de statistische sectoren). Zo is het opvallend hoe smal de kernzone van de badplaats Koksijde is en hoe breed (hoe diep landinwaarts) de "aansluitende" zones van Koksijde en ook van Oostduinkerke zijn (bepaald door de vorm van de statistische sectoren).
3. In de drie kernzones zijn er ongeveer 6.000 (ongeveer 50 % van het totaal) individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen. Hun aandeel in de totale woningvoorraad loopt op tot 80 à 90 % (vergelijkbaar met de situatie in Middelkerke).
4. In de "aansluitende" zones bij de kernzones Koksijde en Oostduinkerke zijn er opnieuw ongeveer 5.200 eenheden die ongeveer 60 % van het totaal aantal woningen innemen. Dit beeld benadert de situatie in Knokke-Heist waar Het Zoute een zeer belangrijke "aansluitende" zone is bij de kernzone van Knokke.
5. Bij de kerkdorpen, waar de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen uiteraard veel minder talrijk zijn, is het markant dat Oostduinkerke (zone 3.2.) veel belangrijker blijkt te zijn dan Koksijde (zone 3.1.). Dit is nog meer het geval indien men bij de kerkdorpen ook de "randen" meetelt (respectievelijk de zones 4.2. en 4.3. en de zone 4.1.)
6. In Koksijde zijn de polderdorpen en de polders niet van betekenis inzake individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen.

10. DE PANNE

Tabel 10.1 : Ligging van de individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen in De Panne, 1997

Ruimtelijke eenheid	Statistische sectoren	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)
1. Kernzone van de badplaats	AOO, A10	1.303	27,4
2.1. Aansluitend op de kernzone, westelijk deel	A12, A02, A052	3.185	67,0
2.2. Aansluitend op de kernzone, oostelijk deel	A11, A03, A010, A04	239	5,0
3. Kerkdorp : Adinkerke	B01, B02, B001, B032	21	0,4
7. Polders	B08, B091, B189	2	0,0
8. Resteenheden	A081, A090, A19, B19	1	0,0
DE PANNE		4.751	100

Tabel 10.2 : Belang van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in De Panne, 1997

Ruimtelijke eenheid	Individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen		Totaal aantal woningen (a)		Aandeel van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen (in %)
	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	Aantal eenheden	Aandeel in het totaal (in %)	
1. Kernzone van de badplaats	1.303	27,4	2.420	27	54
2.1. Aansluitend op de kernzone, westelijk deel	3.185	67,0	3.910	44	81
2.2. Aansluitend op de kernzone, oostelijk deel	239	5,0	1.600	18	15
3. Kerkdorp : Adinkerke	21	0,4	880	10	2
7. Polders	2	0,0	60	1	3
8. Resteenheden	1	0,0	30	0	3
DE PANNE	4.751	100	8.900	100	53

(a) Zie toelichting onder "2. Methode".



De Panne : vaststellingen

1. In De Panne zijn iets meer dan 50 % van de woningen in gebruik als individuele tweede verblijf of als individuele huurvakantiewoning (zoals in Knokke-Heist en in De Haan).
2. Merkwaardig is dat het gros van deze individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen niet terug te vinden zijn in de kernzone, maar in de westelijke aansluitende zone (zone 2.1.) Hier bevindt zich bijna 70 % (3.185 eenheden) van de ongeveer 4.750 eenheden; zij beslaan er ongeveer 80 % van het totale woningenpakket. Een groot deel van deze ruimtelijke eenheid valt samen met de recente zogenaamde "Westhoek-verkaveling" bij het natuurreservaat.
3. De oostelijke "aansluitende" zone (239 eenheden, circa 5 % van de ongeveer 4.750 eenheden) is duidelijk van een heel andere aard; hier is ongeveer 15 % van de totale woningvoorraad gebruikt als individueel tweede verblijf of als individuele huurvakantiewoning.
4. In de kernzone (met haar 1.303 eenheden) nemen de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen iets meer dan 50 % van de totale woningen in.
5. Het kerkdorp Adinkerke heeft een 20-tal individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen (2 % van het aantal woningen).

11. ENKELE BESLUITEN

1. In de meeste badplaatsen is het aandeel van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen vrij gelijk en varieert tussen ongeveer 55 % en 65 %. Dit is het geval in Knokke-Heist, De Haan, Middelkerke, Nieuwpoort, Koksijde en De Panne. Blankenberge komt iets lager uit met ongeveer 40 %. Oostende, Zeebrugge en Bredene zitten bij 10 à 20 %.
2. De kernzones hebben uiteraard (meestal) de grootste aantallen individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen. Het gaat meestal om 75 à 90 % van alle individuele tweede verblijven en individuele huurvakantiewoningen. Dit is het geval in Knokke-Heist, Zeebrugge, Blankenberge, De Haan, Oostende, Middelkerke en Nieuwpoort. In Koksijde gaat het om circa 50 %. Deze afwijking kan veroorzaakt zijn door de beperkte oppervlakte van de kernzone Koksijde. Kustgemeenten waar de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen niet in hoofdzaak in de kernzones liggen, zijn Bredene en De Panne.
3. Met uitzondering van de kernzones van De Panne, Bredene en Heist, scoren de kernzones ook het hoogst wat betreft het aandeel van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in de totale woningvoorraad. In de helft van de kustgemeenten betreft het aandelen van 70 tot zelfs 90 % : Knokke-Heist (althans de kernzones Duinbergen en Knokke), De Haan, Middelkerke (de aansluitende zone 2.2. bij de duinen van Middelkerke heeft ook een zeer hoog aandeel), Nieuwpoort en Koksijde. In de kernzones van Zeebrugge, Blankenberge en Oostende gaat het om 30 à 60 %. In de kernzones van De Panne, Heist en Bredene, die een lager aandeel hebben dan (bepaalde van) hun aansluitende zones, bedragen de aandelen respectievelijk circa 55 %, 50 % en 10 %.
4. De zones die "aansluiten" op de kernzones zijn logischerwijze minder belangrijk dan de kernzones zelf (uitzonderingen hierop vonden wij in De Panne en in Bredene). Toch zijn er bepaalde "aansluitende" zones die in het oog springen omwille van het groot aandeel van de individuele tweede verblijven en de individuele huurvakantiewoningen in het totaal aantal woningen (circa 60 à 90 %). Naast de gevallen De Panne en Bredene gaat het om Het Zoute en de omgeving van het Zegemeer te Knokke-Heist, de aansluitende zone bij de kernzones Westende + "Uitbreiding Middelkerke", de aansluitende zone bij de kernzone Middelkerke bij de duinen, de aansluitende zones bij Nieuwpoort, Koksijde en Oostduinkerke.

5. Van veel minder belang dan de kernzones en de hierop aansluitende zones zijn de kerkdorpen. Het gaat telkens om kleine aantallen (een paar tientallen tot circa 150 eenheden). De voornaamste zijn Oostduinkerke, Knokke (Oud Knokke) en Westende. Toch kunnen hierin vrij hoge aandelen schuilen in het totale woningenpakket.
6. De polderdorpen hebben nog minder betekenis dan de kerkdorpen. Zelden gaat het om meer dan 10 eenheden. Westkapelle (met rand) gaat tot 40 eenheden. Dit neemt niet weg dat het in een aantal gevallen toch kan gaan om aandelen tot 10 à 15 % van de woningvoorraad (Vlissegem, Sint-Joris en Ramskapelle).
7. De polders zelf blijken vooral aantrekkelijk te zijn in Knokke-Heist, De Haan, Middelkerke en Nieuwpoort. 5 à 10 % van de woningen zijn er gebruikt als individuele tweede verblijf of als individuele huurvakantiewoning.

BIJLAGE : DEFINITIES

Bij de definities maken we een onderscheid tussen commerciële en niet-commerciële logiesvormen. Elke logiesvorm aangeboden tegen betaling valt onder de noemer commerciële logiesvormen. Wanneer er gratis gelogeed wordt spreken we van niet-commerciële logiesvormen (de zogenaamde tweede woningen). Tot de commerciële logiesvormen behoren de hotels en gelijkgestelde inrichtingen, de campings, de vakantiecentra, de vakantie dorpen, de individuele huurvakantiewoningen en de jeugdlogies. De niet-commerciële logiesvormen omvatten de kampeerverblijfparken, de verblijfvakantiecentra, de verblijfvakantiedorpen en de individuele tweede verblijven.

1. COMMERCIELE LOGIESVORMEN

1.1. HOTELS EN GELIJKGESTELDE INRICHTINGEN

- **Hotels**

Een hotel is elke vestiging die tenminste vier kamers en/of accommodatie voor tenminste 10 personen heeft. Er wordt een hotelservice¹ aangeboden en er wordt voor minstens één nacht logies verstrekt. Tot de categorie hotels behoren ook deze inrichtingen die de benaming dragen van hostellerie, motel, pension, gasthof of auberge. Voor de Vlaamse Gemeenschap moet de vestiging voldoen aan de classificatie H, 1* of hoger van de logiesverstrekkende bedrijven.

- **Appart-Hotels**

Een appart-hotel beantwoordt aan de definitie van hotel maar de helft of meer van de kamers zijn ingericht met self-catering accommodaties of de kamers worden aangeboden als appartement met hotelservice op aanvraag.

- **Met hotels gelijkgestelde inrichtingen**

Een met een hotel gelijkgestelde inrichting is voor de Vlaamse Gemeenschap een vestiging die voldoet aan dezelfde normen als vooropgesteld in hotels of appart-hotels, maar die slechts voldoet aan de classificatie 0 van de logiesverstrekkende bedrijven.

¹ Voor een hotelservice moet aan volgende voorwaarden gelijktijdig voldaan worden :

1. het logies moet in de praktijk courant voor één nacht gehuurd kunnen worden;
2. mogelijkheid tot ontbijt moet aanwezig zijn;
3. kamerlinnen (= lakens, handdoeken, ...) moet ter beschikking gesteld worden;
4. dagelijks worden de kamers geïmagineerd en de bedden gemaakt.

1.2. CAMPINGS

Een camping is een terrein of een deel van een terrein, dat uitgerust is om met een eigen tent, eigen kampeervouwwagen, eigen toercaravan of eigen motorhome voor korte periodes te verblijven en te overnachten met toeristisch oogmerk¹. Ook vaste constructies zoals stacaravans en chalets kunnen deel uitmaken van de camping of kunnen het geheel van de camping uitmaken, voor zover de campingeigenaar deze vaste constructies in eigendom heeft of verhuurgemachtigd is en deze voor kortere periodes aan toeristen te huur aanbiedt. Onder dezelfde voorwaarden kunnen ook bungalows deel uitmaken van de camping voor zover het aantal van dergelijke bungalowstandplaatsen minder dan de helft uitmaakt van het totaal aantal voor korte periodes aan toeristen aangeboden standplaatsen.

De camping wordt beheerd als een geheel, is voor het toeristisch seizoen of het hele jaar toegankelijk en beschikt over de nodige permanente sanitaire en utilitaire voorzieningen.

1.3. VAKANTIECENTRA

Een vakantiecentrum is een groepering van vaste verblijven onder de vorm van kamers, studio's, appartementen en/of bungalows en wordt als een geheel beheerd. De verblijven zijn of kwalitatief minder hoogwaardig of ingeplant zonder architecturale eenheid. Stacaravans en chalets kunnen van het vakantiecentrum deel uitmaken voor zover ze minder dan de helft van het totaal aantal vaste verblijven innemen. De verblijven worden tijdens het jaar voor korte periodes verhuurd aan toeristen.

1.4. VAKANTIEDORPEN

Een vakantiedorp is een architecturaal geheel van kwalitatief homogene en hoogwaardige vaste verblijven in de vorm van studio's, appartementen en/of bungalows.

Het wordt beheerd als een geheel met de bedoeling deze verblijven tijdens het jaar voor korte periodes te verhuren aan toeristen.

¹ Bij "een verhuring voor een korte periode met toeristisch oogmerk", gaat het om een periode van 10 maanden of minder per jaar met toeristisch doel. Ingeval van seizoenopening zal een verhuring voor een korte periode, 5/6 of minder van de exploitatieperiode bedragen.

1.5. INDIVIDUELE HUURVAKANTIEWONINGEN

Een individuele huurvakantiewoning is een vaste constructie onder de vorm van een chalet, villa, bungalow, huis, appartement of studio. De individuele huurvakantiewoningen staan noch op een camping, noch op een vakantiecentrum, noch op een vakantiedorp. Deze constructies worden, in een periode van een jaar, twee maanden of meer te huur gesteld met toeristisch oogmerk. De huurovereenkomst heeft betrekking op korte periodes. De huurders zijn niet gedomicilieerd op het adres van de huurwoning.

1.6. JEUGDLOGIES EN COLLECTIEVE LOGIESVORMEN

Jeugdlogies zijn verblijftoeristische accommodaties overwegend voor de jeugd. We onderscheiden vier types :

- **Jeugdvakantiehuizen**

Een jeugdvakantiehuis is een logiesvorm waar de jeugd meestal in groepsverband logeert. Hieronder vallen onder andere de vakantiekolonies.

- **Jeugdkampen**

Een jeugdkamp is een terrein waar de jeugd op georganiseerde wijze met eigen materiaal kampeert. Dit kamperen beperkt zich tot de vakantieperiodes.

- **Jeugdherbergen**

Een jeugdherberg is een logiesvorm gericht op het herbergen van jongeren onder permanent toezicht van eigen personeel. Tot de jeugdherbergen worden ook die logiesinrichtingen gerekend waarbij de wijze van exploitatie duidelijke overeenkomsten vertoont met deze van de erkende jeugdherbergen die overwegend gericht zijn op het verstrekken van logies aan jongeren.

- **Collectieve logiesvormen**

Deze logiesvorm biedt verblijfsaccommodatie aan toeristen waarbij het verblijf of doelgericht is zoals bijvoorbeeld taal- en computerstages, sportkampen, en dergelijke of waarbij het verhuren van accommodatie aan toeristen een nevenactiviteit is zoals bijvoorbeeld onderwijsinstellingen. Bij de verwerking van de informatie zijn enkel de BLOSO-sportkampen weerhouden.

2. NIET-COMMERCELE LOGIESVORMEN

2.1. KAMPEERVERBLIJFPARKEN

Een kampeerverblijfpark is een terrein of een deel van een terrein, waarop tweede verblijven, onder de vorm van toercaravans, stacaravans en/of chalets gevestigd zijn.

Op een kampeerverblijfpark kunnen ook tweede verblijven onder de vorm van bungalows voorkomen voor zover ze minder dan de helft van het totaal aantal tweede verblijven uitmaken.

Het kampeerverblijfpark is voor het toeristisch seizoen of het hele jaar toegankelijk en beschikt over de nodige permanente sanitaire en utilitaire voorzieningen. De constructies worden als tweede verblijven aanzien als de gebruikers er niet gedomicilieerd zijn en als de constructies voor meer dan tien maanden per jaar ter beschikking staan van de tweede verblijver, eigenaar of huurder.

Indien het kampeerverblijfpark seizoensmatig wordt uitgebaat, moeten de constructies meer dan 5/6 van de exploitatieperiode ter beschikking staan van de tweede verblijver, eigenaar of huurder.

2.2. VERBLIJFVAKANTIECENTRA

Een verblijfvakantiecentrum is een groepering van vaste tweede verblijven onder de vorm van kamers, studio's, appartementen en/of bungalows. De tweede verblijven zijn of kwalitatief minder hoogwaardig of ingeplant zonder architecturale eenheid. Tweede verblijven onder de vorm van stacaravans en chalets kunnen van het verblijfvakantiecentrum deel uitmaken voor zover ze minder dan de helft van het totaal aantal tweede verblijven uitmaken. De constructies worden als tweede verblijven aanzien als de gebruikers er niet gedomicilieerd zijn en als de constructies voor meer dan tien maanden per jaar ter beschikking staan van de tweede verblijver, eigenaar of huurder.

Indien het verblijfvakantiecentrum seizoensmatig wordt uitgebaat, moeten de constructies meer dan 5/6 van de exploitatieperiode ter beschikking staan van de tweede verblijver, eigenaar of huurder.

2.3. VERBLIJFVAKANTIEDORPEN

Een verblijfvakantiedorp is een architecturaal geheel van kwalitatief homogene en hoogwaardige tweede verblijven onder de vorm van studio's, appartementen en/of bungalows. De constructies worden als tweede verblijven aanzien als de gebruikers er niet gedomicilieerd zijn en als de constructies voor meer dan tien maanden per jaar ter beschikking staan van de tweede verblijver, eigenaar of huurder.

Indien het verblijfvakantiedorp seizoensmatig wordt uitgebaat, moeten de constructies meer dan 5/6 van de exploitatieperiode ter beschikking staan van de tweede verblijver, eigenaar of huurder.

2.4. INDIVIDUELE TWEDE VERBLIJVEN

Een individueel tweede verblijf is een vaste constructie onder de vorm van een studio, appartement, chalet, villa, bungalow of huis. De individuele tweede verblijven staan niet op een kampeerverblijfpark, noch op een verblijfvakantiecentrum, noch op een verblijfvakantiedorp. De constructies worden als tweede verblijven aanzien als de gebruikers er niet gedomicilieerd zijn en als de constructies voor meer dan tien maanden per jaar ter beschikking staan van de tweede verblijver, eigenaar of huurder.

